

**GEMEINDE LANGENALTHEIM**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
**mit integriertem Grünordnungsplan sowie**  
**integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan**  
**„Steigfeld II“**

---



Vorhabenträger: Gemeinde Langenaltheim  
Untere Hauptstraße 15  
91799 Langenaltheim

---

**Satzung**  
**Stand Juli 2022**

Landschaftsplanung-Grünplanung

Maria Hegemann Dipl. Ing. FH  
Rennfeld 9 91792 Ellingen  
Fon: 09141/99 50 70  
Fax: 09141/974 70 53  
Mobil: 0152/56 18 42 71  
Email: Maria.Hegemann@t-online.de



## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Langenaltheim erlässt als Satzung:

Aufgrund der §§ 10 und 12 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) i.V. mit der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 12.07.2017 (GVBl. Nr. 12/2017) zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66) und Art. 23ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 27.07.2009 (GVBl. S. 400) den

### VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN SOWIE INTEGRIERTEM VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN „STEIGFELD II“

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan besteht aus dem vom Büro Landschaftsplanung Maria Hege-  
mann, Ellingen, ausgearbeiteten Planblatt in der Fassung vom Mai 2022, der Begründung mit Umweltbe-  
richt und dieser Bebauungsplansatzung.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Rehlingen die Flurnummern 126 und 127 (je-  
weils Teilflächen) mit einer Gesamtfläche von 2,23 Hektar für die Errichtung der Freiflächenphotovoltaik-  
anlage mit den erforderlichen Ausgleichsflächen.

### 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

##### 2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Sondergebiet für Photovoltaik im Sinne § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung  
(BauNVO) mit begleitenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Nat-  
ur und Landschaft festgesetzt.

##### 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Auf den oben genannten Flurnummern 126 und 127 (jeweils Teilflächen) der Gemarkung Rehlingen ist die  
Errichtung von fest aufgeständerten Solarmodulen zur Stromproduktion zulässig. Die Fundamentierung der  
Modulträger wird mit Schraub-, Ramm- oder Bohrpfählen durchgeführt, um die Bodenversiegelung so ge-  
ring wie möglich zu halten.

Maß der baulichen Nutzung	Festsetzung	Maximal zulässige Festsetzung (kein Ausnahmetatbestand gem. §31 BauGB)
Grundflächenzahl bezogen auf die Horizontalprojektion der Module	0,7	0,8
Bauhöhe (maximaler Abstand zwischen Oberkante der Module und Geländeoberkante)	3,0 m	Überschreitung um bis zu 0,5 m zulässig
Minimaler Abstand zwischen der Oberkante der Module und der Geländeoberkante	2,5 m	Unterschreitung um bis zu 0,5 m zulässig
Minimaler Abstand zwischen der Modulunterkante und der Geländeoberkante	0,8 m	Keine

Maß der baulichen Nutzung	Festsetzung	Maximal zulässige Festsetzung (kein Ausnahmetatbestand gem. §31 BauGB)
Maximaler Abstand zwischen dem höchsten Bauteil der Einfriedung und der Geländeoberkante	2,5 m	Überschreitung um bis zu 0,2 m zulässig
Minimaler Abstand zwischen der Geländeoberkante und der Unterkante der Zaunmatte (Bodenabstand)	0,15 m	Überschreitung um bis zu 0,1 m zulässig
Maximaler Abstand zwischen der Oberkante der Übergabestation mit Betriebsgebäude und der Geländeoberkante	3,5 m	Überschreitung durch Nebenanlagen (z.B. Lüftung, Blitzschutz) um bis zu 1,0 m zulässig
Maximal überbaubare Fläche für Übergabestation mit Betriebsgebäude	20 m <sup>2</sup>	keine

### 2.1.3 Dauer der baulichen Nutzung

Die Nutzung des Geltungsbereichs als Sondergebiet ist gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bis zur endgültigen Einstellung des Betriebes der Photovoltaikanlage zulässig. Die Anlage ist anschließend vollständig und fachgerecht zurückzubauen.

Als anschließende Folgenutzung des Geltungsbereichs wird die landwirtschaftliche Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt.

## 2.2 Nebenanlagen

### 2.2.1 Zufahrten

Die Zufahrten in die Anlagenfläche werden in Schotterbauweise ausgeführt. Sie befinden sich an der Süd und der Nordseite der Anlagenfläche. Weitere Regelungen dazu werden im Durchführungsvertrag getroffen.

### 2.2.2 Nebenanlagen

Als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind Übergabestation, Trafogebäude, Batteriespeicher und Wechselrichter zulässig. Es kommen dezentrale Wechselrichter zum Einsatz, die an die Aufständigung der Module montiert werden.

## 2.3 Ver- und Entsorgung

### 2.3.1 Verkehr

Die Haupteinschließung für die geplante Freiflächenphotovoltaikanlage erfolgt über die beiden Flurwege, die von der Staatsstraße ST2217 zur Anlagenfläche führen.

### 2.3.2 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist ohne spezielle Einrichtungen örtlich zu versickern.

### 2.3.3 Leitungen

Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen, sind unterirdisch zu verlegen. Dabei ist zu bestehenden Pflanzungen ein Abstand von 2,50 m einzuhalten oder es sind geeignete Schutzeinrichtungen einzubauen.

## 2.4 Grünordnung

Die dargestellten grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach der Baufertigstellung der Modulfelder und der Erstellung der Einzäunung durchzuführen.

### 2.4.1 Sondergebiet (gem. § 9 Abs. I Nr. 25 BauGB)

Auf den zeichnerisch als Sondergebiet zur Errichtung der Freiflächenphotovoltaikanlage festgesetzten Flächen ist extensives Grünland zu entwickeln. Zwischen den Modulreihen und in den Randbereichen ist autochthones Saatgut zur Entwicklung magerer Gras- und Krautfluren der Umgebung zu verwenden (UG14, Fränkische Alb). Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig. Die Herstellung der Flächen hat spätestens in der auf die Errichtung der Anlage folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

Die Flächen unter den Modulfeldern sowie die Randbereiche sind nach einem in Abstimmung mit einem Schäfer zu erstellenden Konzept zu beweiden. In der Schafherde dürfen keine Ziegen mitgeführt werden. Das Weideregime ist Teil des naturschutzfachlichen Ausgleichs für die Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1a (3) BauGB, so dass der Eingriffsausgleich zumindest teilweise an Ort und Stelle erfolgen kann.

### 2.4.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. I Nr. 20 BauGB)

Die im Planblatt festgesetzten Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind entsprechend den nachfolgenden Pflanzgeboten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln ist nicht zulässig.

Dieser Ausgleich ist wie folgt vorgesehen:

- **Festgesetzte zwei- und dreireihige Strauchpflanzungen** in einer Breite von mindestens 5-8 m am westlichen und südlichen Rand der geplanten Anlage, die eine Fläche von **1.304 m<sup>2</sup>** umfassen:

#### Pflanzgebot A:

An den Rändern des Modulfeldes werden Flächen für Heckenpflanzungen ausgewiesen, die für eine optische Einbindung der Anlagenfläche sorgen sollen. Die Pflanzstreifen weisen im Westen eine Breite von 8 m (dreireihige Pflanzung) auf und befinden sich außerhalb der Einzäunung, im Süden weisen die Pflanzstreifen eine Breite von 5 m (zweireihige Pflanzung) auf. Die Pflanzabstände werden auf 1,50 m in der Reihe und 1,50 m zwischen den Reihen festgelegt. Die Heckenpflanzungen dienen zugleich der ökologischen Aufwertung des gesamten Gebietes und der Entwicklung von Biotopstrukturen für die Umgebung. Die 5 m breiten Heckenpflanzungen im Süden werden aufgrund ihrer geringen Breite nicht in den Eingriffsausgleich eingestellt (s. Bilanzierung in der Begründung zum Bebauungsplan).

Geeignete Straucharten sind:

Rosa canina (Hunds-Rose)	v.Str., 3 Tr., 60-100 cm
Cornus sanguinea (Hartriegel)	v.Str., 3 Tr., 60-100 cm
Crataegus monogyna (Weißdorn)	v.Str., 3 Tr., 60-100 cm
Ligustrum vulgare (Liguster)	v.Str., 3 Tr., 60-100 cm
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)	v.Str., 3 Tr., 60-100 cm
Viburnum lantana (Schneeball)	v.Str., 3 Tr., 60-100 cm
Prunus spinosa (Schlehdorn)	v.Str., 3 Tr., 60-100 cm

- **Krautsäume** in den Randbereichen der Hecken sowie am östlichen Rand des Planungsgebietes (2.808 m<sup>2</sup>) werden Krautsäume entwickelt, die ebenfalls außerhalb der Einzäunung liegen. In ihnen werden an einzelnen Stellen Totholz- und Steinhäufen zur Erweiterung des Lebensraums der Zauneidechse angelegt. Die Flächen sind mit Regio-Saatgut UG14 (Fränkische Alb) einzusäen.

**Mit der Durchführung dieser Maßnahmen ist der erforderliche Eingriffsausgleich erbracht. Die Herstellung der Flächen hat spätestens in der auf die Errichtung der Anlage folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.**

### 2.4.3 Maßnahmen für den Artenschutz

- **Maßnahme zur Vermeidung:** Räumung des Baufeldes nur außerhalb der Brutzeit der Feldvögel (nur im Zeitraum vom 01.11. bis zum 28.02.)  
Alternativ kann die Freigabe für den Beginn der Bauarbeiten in der aktiven Brutzeit erfolgen, wenn die

Vorhabensfläche und ihr Nahbereich von einem Biologen/Ornithologen/artenschutzrechtlichen Gutachter auf sensible Bruten im Umfeld bzw. auf bodenbrütende Arten überprüft wurden. Das Ergebnis einer solchen Kontrolle ist der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vor Maßnahmenbeginn in schriftlicher Form vorzuweisen (s. Pkt. 3.1 der saP).

- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität (CEF): bei Beachtung der oben genannten Maßnahme zur Vermeidung werden keine weiteren CEF-Maßnahmen erforderlich (s. auch saP).

#### 2.4.4 Monitoring

Die Umsetzung der festgesetzten Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen ist durch ökologische Bauleitung sicherzustellen. Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind mit Inkrafttreten des Bebauungsplans an das Landesamt für Umwelt, Dienststelle Hof, zu melden.

Die geplante extensive Beweidung der Modulfelder ist in Abhängigkeit von der Vegetationsentwicklung festzulegen.

Die Vorbereitungen und Räumungen zur Bebauung des Geländes sind außerhalb der Brutzeit der Feldvögel durchzuführen, um eine Störung von Bodenbrütern zu vermeiden (s. Aussagen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung).

Die an das Baufeld angrenzenden Flächen sind von Beeinträchtigungen und dem Ablagern von Baumaterial freizuhalten.

### 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

#### 3.1 Gestaltung der Baukörper

Es ist die Errichtung einer Übergabestation geplant. Die Gesamtgrundfläche wird auf maximal 20 m<sup>2</sup> innerhalb der dargestellten Baugrenzen festgelegt. Die zulässige maximale Höhe der Übergabestation beträgt 3,5 m über Geländeoberkante. Es sind Satteldächer bis 30° Dachneigung oder Flachdächer zugelassen. Farbige Dacheindeckungen (außer ziegelrot und anthrazit) sind nicht zugelassen.

#### 3.2 Einfriedungen und Geländemodellierungen

Zur Abgrenzung der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage sind Maschendraht- oder Drahtgitterzäune bis zu einer Höhe von 2,50 m über OK Gelände zulässig. Zwischen Zaununterkante und Geländeoberfläche ist ein Abstand von mindestens 15 cm vorzusehen. Die Zäune sind ohne durchgehenden Zaunsockel mit Zaunsäulen auf Punktfundamenten zu errichten. Die Errichtung der Zäune ist auf die Außenlinie des Baubereichs beschränkt. Zu vorhandenen Wegen ist ein Abstand von mindestens 2,00 m einzuhalten. Einfahrtstore sind an der Nord- und der Südseite vorgesehen.

Die Einfriedung der als Flächen für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (Ausgleichsflächen) umgrenzten Flächen ist nicht zulässig.

Geländemodellierungen sind, falls erforderlich, nur im Bereich der Übergabestation sowie der Zufahrten zulässig, wobei vor Ort ein Massenausgleich herzustellen ist.

### 4 Hinweise

#### Bodendenkmäler

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) sind gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt zu melden. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Nürnberg ist mindestens drei Wochen vor Beginn von Erdarbeiten über diese zu informieren.

**5 Inkrafttreten / Aufstellungsvermerk**

Der Bebauungsplan wird mit dem Tag der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Langenaltheim, den 20.07.22



Alfred Maderer, Erster Bürgermeister

geändert: .....